



NEBENAN in BERGERN

Mauky's
IMMOBILIEN



Mauky's Immobilien GmbH

Ewald Brenner

+43 676 620 14 13

e.brenner@maukys-immobilien.at

www.maukys-immobilien.at

Mauky's
IMMOBILIEN



NEBENAN in BERGERN

... steht für Lebensqualität und Nachhaltigkeit.

Die Doppelhäuser überzeugen mit lichtdurchfluteten Wohnräumen und greifen den Zeitgeist mit einem klaren Grundriss und einem Fokus auf Nachhaltigkeit, Regionalität und Energieeffizienz auf.

Die 127 m² Wohnfläche entfalten sich durch die durchdachten Grundrisse zu einer großen Wohlfühlloase.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und die großzügigen Eigengärten eignen sich ideal für schöne Stunden im Kreise der Familie.

Das Energiesystem mit Luftwärmepumpe, eigener Photovoltaik-Anlage und Fußbodenheizung mit Kühlfunktion ist ressourcenschonend und kostensparend.

Die Doppelhäuser erfüllen alle Anforderungen der Wohnbauförderung des Landes OÖ.

Mauky's
IMMOBILIEN



Die ruhige und gleichzeitige zentrale Lage mitten im oberösterreichischen Zentralraum lassen (fast) keine Wünsche offen.

Die Region punktet neben zahlreichen Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten auch mit einem breiten Jobangebot in der wirtschaftsstärksten Region Österreichs.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die guten öffentlichen Verkehrsverbindungen sowie die großartige Infrastruktur in direkter Umgebung:

- nur 25 Minuten nach Linz
- nur 15 Minuten nach Wels
- nur 15 Minuten zur Plus City
- in unmittelbarer Umgebung:
 - Schulen,
 - Kindergärten,
 - Sportplatz
 - Einkaufsmöglichkeiten,
 - öff. Verkehrsmittel



HAUS 01

HAUS 02

HAUS 03

HAUS 04

Ausstattung

Die Doppelhäuser überzeugen mit hellen, lichtdurchfluteten Wohnräumen, großzügigen Eigengärten und zwei Stellplätzen.

Die Gebäude werden in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Fußbodenheizung mit optionaler Kühlung sind weitere Merkmale dieses Projektes.

Die Übergabe erfolgt belagsfertig.

Elektroausstattung

Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe sind in allen Wohnräumen ausreichend vorgesehen. Busch & Jäger balance weiß (oder gleichwertig) wird als Schaltermaterial verwendet.

Einfriedung

Einfassung der Eigengärten mit einem 120 cm hohen Doppelstabzaun. Eine Gartentüre ist nicht inkludiert. Farbe wird dem Gesamtkonzept angepasst.

Fenster und Haustür

Internorm-Fenster mit 3-Scheiben

Wärmeschutzverglasung innen weiß außen Alu grau.

Fensterbänke Helopal innen weiß und außen grau aus pulverbeschichtetem Aluminium. Einbruchhemmende Haustür mit Glaseinsatz und Griffstange.

Freistellplätze

Zwei Stellplätze pro Wohneinheit sind inkludiert.

Sanitärausstattung

Rohinstallation ohne Armaturen und Einrichtungsgegenständen.

Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten.

Sonnenschutz

Elektrisch bedienbare Raffstores werden in Unterputzkästen eingebaut.

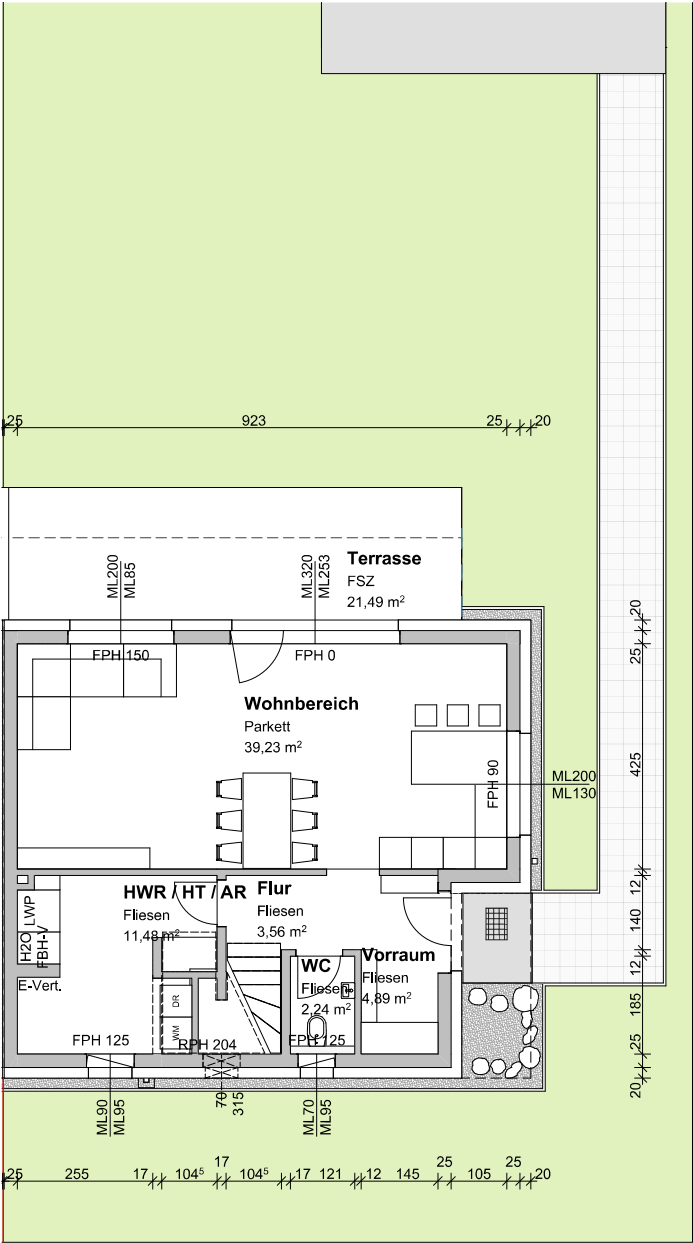
Terrasse und Garten

Die Terrassen werden für einen späteren Belag mit Feinsteinzeug bzw. Holz vorbereitet. Die raumhohen Trennwände zwischen den angrenzenden Terrassen werden mit Edelfarbkonzept beschichtet.

Humusierung, Planierung und Besämen aller nicht befestigten Freiflächen mit der vorhandenen Humusschicht.

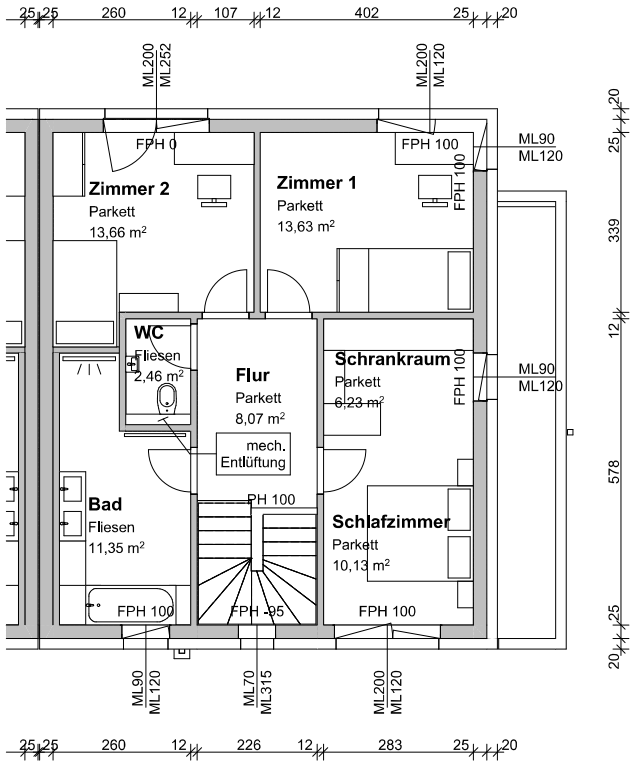


NEBENAN in BERGERN



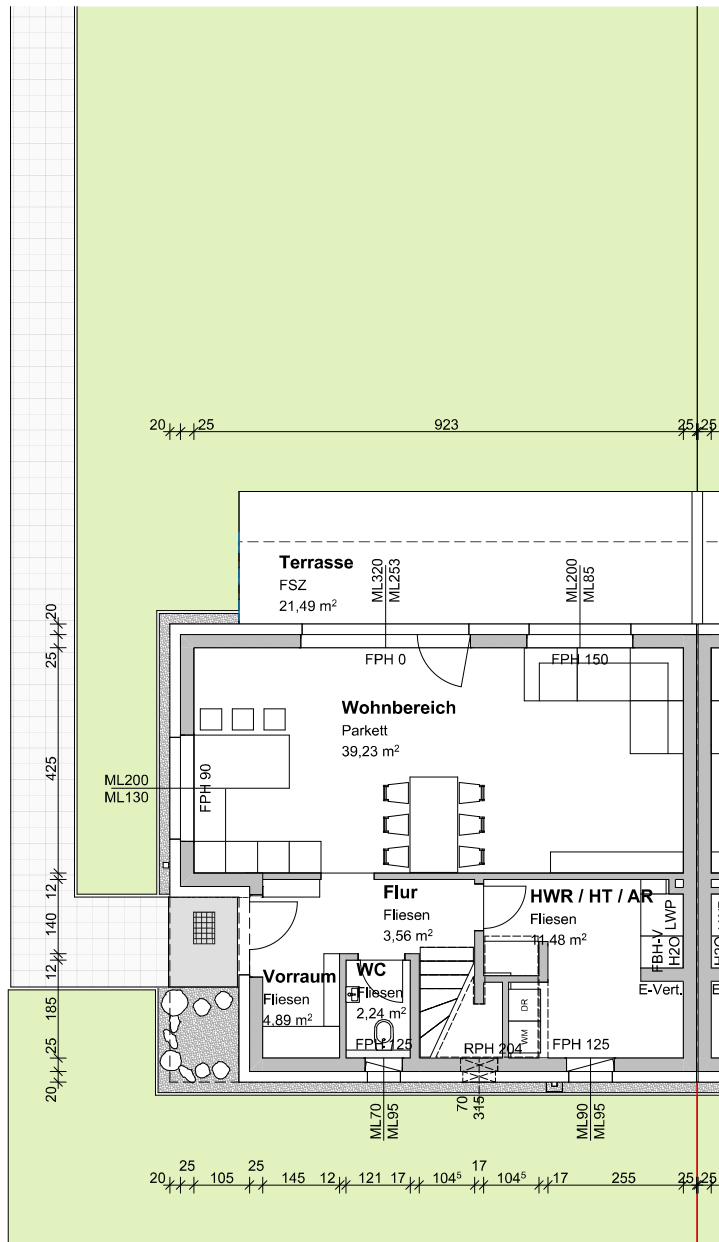
ERDGESCHOSS

Wohnen und Aufenthalt	82,88 m²
Sanitärfläche	16,05 m²
Erschliessung	16,52 m²
Nebenräume	11,48 m²
SUMME	126,93 m²
Terrasse	21,49 m²

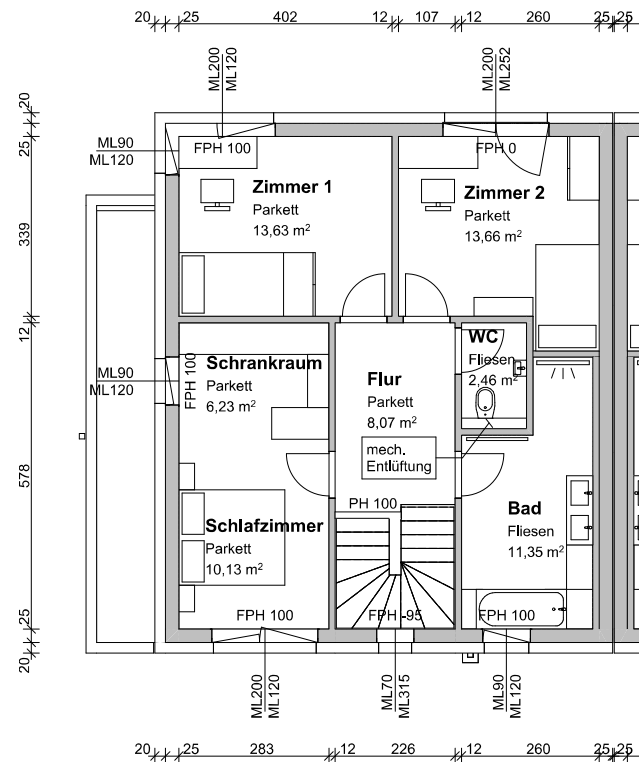


OBERGESCHOSS

N



Wohnen und Aufenthalt	82,88 m ²
Sanitärfläche	16,05 m ²
Erschliessung	16,52 m ²
Nebenräume	11,48 m ²
SUMME	126,93 m²
Terrasse	21,49 m ²



OBERGESCHOSS





optionale **Ausbaustufen**

Ihr zukünftiges Eigenheim wird belagsfertig ausgeführt. Sie können aber aus verschiedenen Ausbaupaketen als

Sonderwunsch auswählen:

Keramikpaket

Im Erdgeschoss und Obergeschoss werden in den Räumen laut Planung - Vorraum, Flur, WC, HWR/HT/AR - am Boden Fliesen verlegt.

Im Bad werden die Wände bis zu einer Höhe von 2,1m und in den WCs bis zu einer Höhe von 1,2m verflies.

In allen anderen Räumen mit Bodenfliesen werden passende Sockelleisten ausgeführt.

Ebenso wird die Treppe im Ganzen (Tritt- und Setzstufe) verflies.

Holzpaket

Im Wohnbereich, dem Flur im Obergeschoss sowie dem Schlafzimmer, Schrankraum und beiden Kinderzimmern wird Parkett- oder Vinylboden verlegt und eine passende Sockelleiste ausgeführt.

Alle Innentüren laut Planung werden mit weißen Röhrenspantüren und Holzumfassungszargen sowie Edelstahlrückern ausgeführt.

Sanitärpaket

Das Badezimmer wird mit Markeneinrichtungsgegenständen laut Planung ausgeführt (Einzelwaschtisch, Duschrinne, Körperformwanne, Markenarmaturen), ebenso werden beide WCs mit Marken-TiefspülhängeWC und Handwaschbecken ausgestattet.







Mauky's Immobilien GmbH

Ewald Brenner

+43 676 620 14 13
e.brenner@maukys-immobilien.at
www.maukys-immobilien.at

Mauky's
IMMOBILIEN

Mauky's
IMMOBILIEN